

## Il mercato immobiliare al tempo della pandemia

Il comparto immobiliare italiano si trova a fronteggiare una emergenza sanitaria globale che sta causando seri danni all'economia reale. Le misure adottate per il contenimento del Covid-19 stanno inevitabilmente avendo riflessi su produzione, consumi e comportamenti di vita, dando alle preoccupazioni una percezione immediatamente visibile.

Pur limitando l'analisi al breve periodo, il tributo che si prospetta per l'immobiliare risulta pesante nonostante la capacità di resistenza al deterioramento dell'economia dimostrata nel recente passato. Nel corso degli ultimi anni infatti il settore aveva messo a segno un costante progresso delle compravendite (grafico 1) così come i prezzi medi (grafico 2) erano tornati vicino al punto di svolta, lasciando presagire l'avvio di una fase espansiva. Ad alimentare tale dinamica, aveva contribuito uno slancio rialzista dei prezzi nelle principali città, favorito oltre che dalla domanda primaria (prima casa e sostituzione), anche dalla componente di investimento, il cui ritrovato interesse era riconducibile a ritorni potenziali, sia in termini di locazione che di potenziale rivalutazione.

Secondo gli esperti di Nomisma gli effetti della diffusione del Covid-19 si tradurranno in una contrazione della domanda di acquisto e investimento e, quindi, in una diminuzione dell'attività transattiva del settore immobiliare. La capacità o volontà di acquisto di un immobile subirà quindi un differimento temporale come conseguenza di scelte cautelative dei vari soggetti. A questi elementi si aggiungeranno anche le difficoltà economiche che molte famiglie dovranno fronteggiare in seguito all'allarme occupazionale che la crisi economica inevitabilmente evidenzierà. Tale situazione, probabilmente, comporterà un atteggiamento più prudente da parte degli istituti di credito nella erogazione di nuovi finanziamenti, al fine di evitare il rischio di accumulare ingenti ammontare di crediti deteriorati.

Tutto ciò, unitamente agli impedimenti determinati dalle misure di contenimento del virus, contribuirà a ridurre l'attività di compravendita sul mercato residenziale nell'anno in corso che secondo le stime di Nomisma potrebbero passare dalle 613 mila compravendite ipotizzate in assenza dell'emergenza Covid-19, a 564 mila transazioni (-6,5% rispetto al 2019) nella migliore delle ipotesi, mentre nella stima più drastica potrebbe scendere al di sotto della soglia delle 500 mila compravendite, con una contrazione di circa il 18% rispetto all'anno precedente. Nel 2021 le transazioni potrebbero subire una flessione di entità poco inferiore a quella del 2020, con un risultato compreso tra 407 mila e 531 mila compravendite, salvo poi sostanzialmente stabilizzarsi nel corso del 2022.

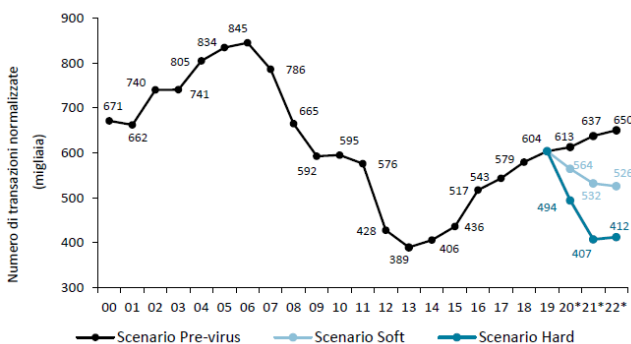
23 aprile 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

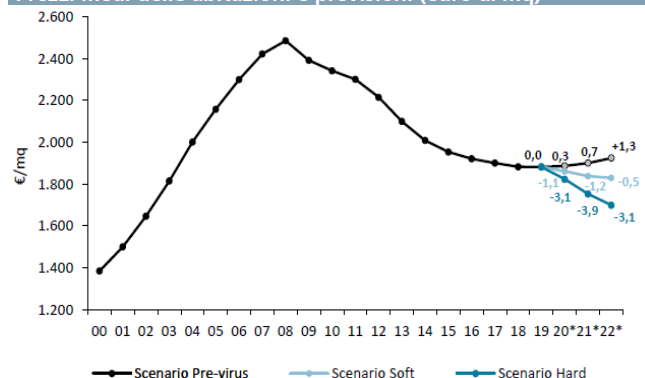
Ester Brizzolara

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



Fonte: Nomisma

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni (euro al mq)



Fonte: Nomisma

Intesa Sanpaolo Casa  
distribuisce questo studio realizzato da

Le ipotesi formulate da Nomisma, riportate nei grafici e nelle tabelle del presente documento, prevedono uno *Scenario Pre-Virus* basato sullo scenario economico che si sarebbe verificato in assenza dell'emergenza sanitaria scaturita dal Covid-19; uno *Scenario Soft* ossia lo scenario che ipotizza un'uscita in tempi relativamente contenuti dall'emergenza sanitaria e provvedimenti consistenti ed efficaci, con una rapida ripresa delle attività economiche e dei servizi; infine uno *Scenario Hard* che ipotizza un tempo maggiore di uscita dall'emergenza sanitaria e una minore efficacia dei provvedimenti economici, con un ritorno più graduale alla ripresa delle attività economiche e dei servizi.

Un ulteriore elemento di freno all'attività di compravendita del settore immobiliare potrebbe essere rappresentato dalla rigidità con cui i proprietari reagiranno nel modificare le proprie aspettative di valore di realizzo. Tale atteggiamento, peraltro evidenziato nel recente passato, comporterebbe una riduzione tutto sommato contenuta dei prezzi nel breve periodo, ma un lasso di tempo più lungo entro cui la contrazione dei valori si verificherebbe, con conseguente dilazione dei tempi di recupero.

Osservando le previsioni dei valori immobiliari ipotizzate da Nomisma per il prossimo triennio, riportate in tabella, si può constatare come in assenza dell'emergenza sanitaria sarebbe proseguita la fase di espansione dei prezzi, in particolare nel settore residenziale, con la totalità delle 13 maggiori città italiane tornate in territorio positivo entro il 2022.

13 grandi città – Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti nei 3 Scenari - Variazioni % annuali									
Anni	Abitazioni			Uffici			Negozi		
	Scenario ante virus	Scenario Soft	Scenario Hard	Scenario ante virus	Scenario Soft	Scenario Hard	Scenario ante virus	Scenario Soft	Scenario Hard
2020	0,3	-1,1	-3,1	-0,4	-1,7	-3,5	-0,1	-1,3	-3,1
2021	0,7	-1,2	-3,9	0,1	-1,6	-4,0	0,4	-1,2	-3,4
2022	1,3	-0,5	-3,1	0,9	-0,8	-3,4	1,0	-0,6	-3,1

Fonte: Nomisma

Tornando invece alla situazione reale, nell'ipotesi di più rapida soluzione dell'emergenza Covid-19 Nomisma prevede flessioni medie dei valori comprese tra -1% e -2% nel biennio 2020-2021 in tutti i comparti. Nella prospettiva di maggiore durata dell'emergenza, le flessioni medie stimate dei prezzi sono superiori al 3% in tutto il triennio di proiezione ed in tutti i segmenti, con un picco negativo nel 2021, in cui i settori residenziale e direzionale evidenziano una contrazione media di circa il 4%.

In tutti i casi nel 2022 la flessione dei valori è ipotizzata in attenuazione, con una contrazione media attesa inferiore al 3,4%.

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.